

Kann die Schweiz 10 Millionen Einwohner beherbergen ?

Philippe Thalmann

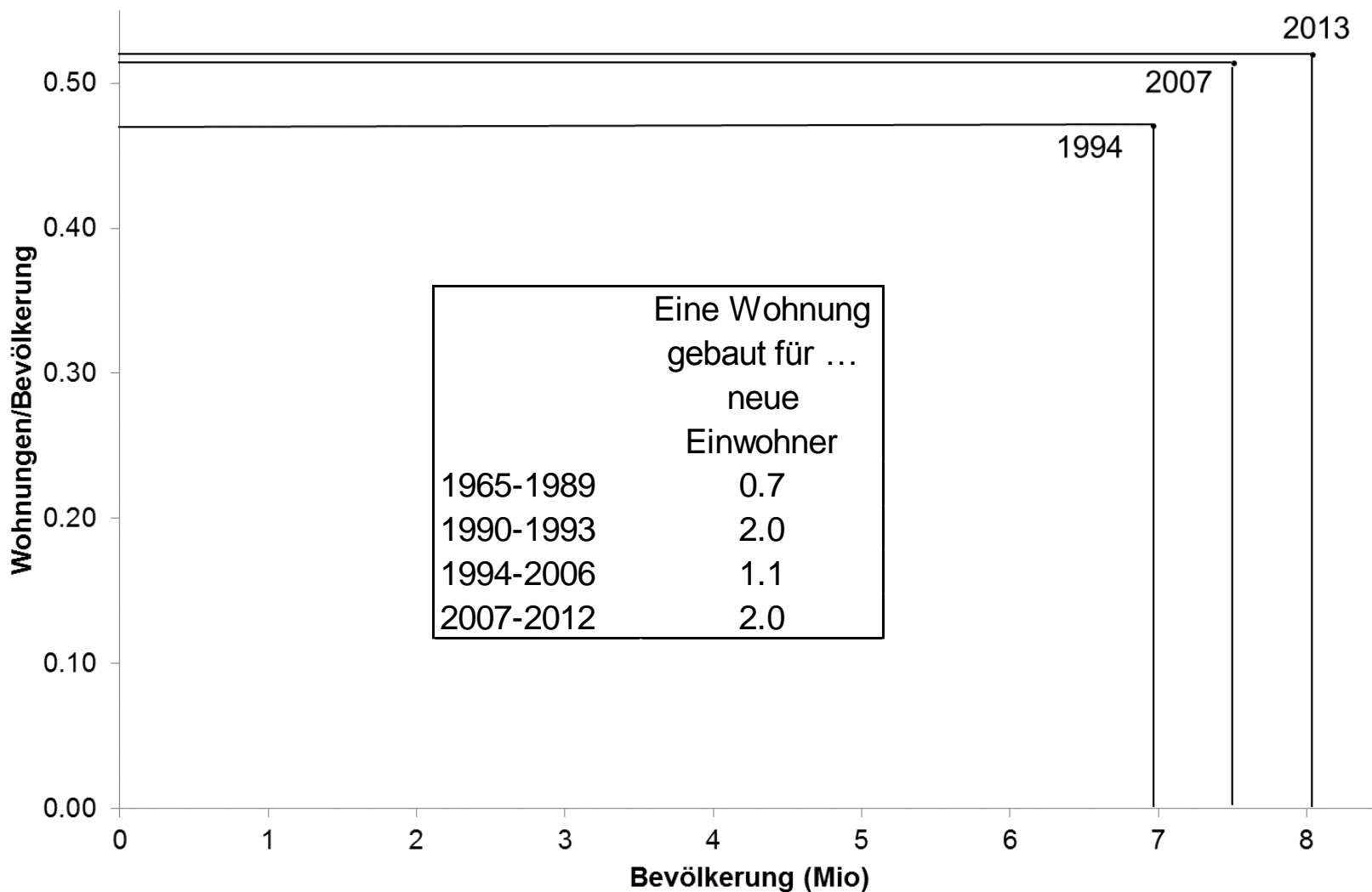
EPFL

Eidgenössische Kommission für
Wohnungswesen

Es könnte gehen !

- 2 Millionen zusätzliche Bewohner brauchen etwa 1 Million Wohnungen
- Etwas mehr für die Fragmentierung der Bevölkerung: sagen wir 1,1 Mill. Wohnungen
- Bei einem Erstellungsrhythmus von 45'000 Wohnungen pro Jahr: 24 Jahre
- Prognose (BfS "hohes" Szenario 2010): 10 Mill. in 2038, also in 24 Jahren
- Jährliches Wachstum seit 2009: 80-85'000 Bewohner, was 44-47'000 Wohnungen bedingt, ein Produktionsniveau, dass seit 2010 erreicht wird

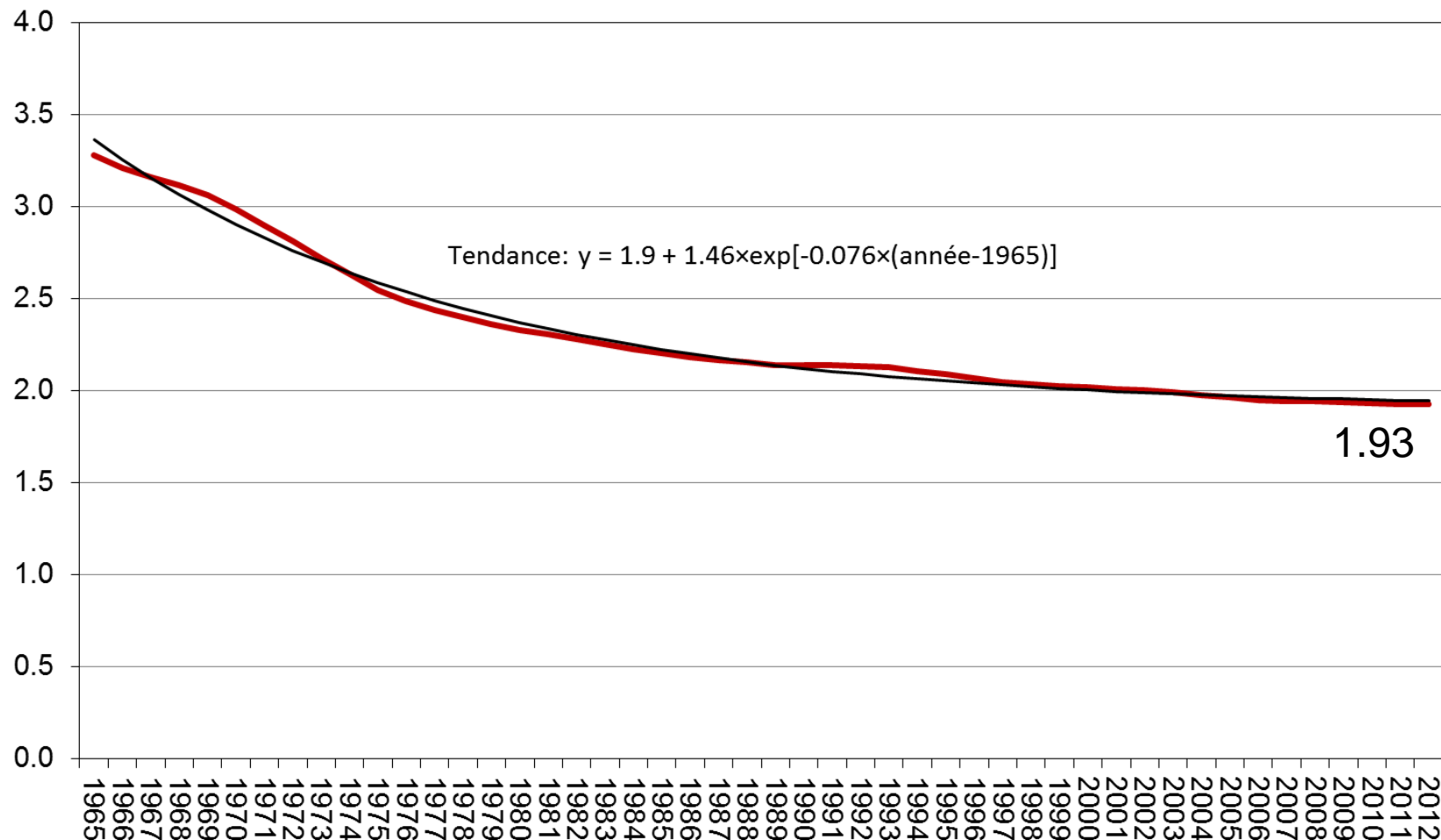
Wenig Spielraum und Wahlfreiheit für die Bevölkerung



Veränderung Bevölkerung und Wohnungsbestand

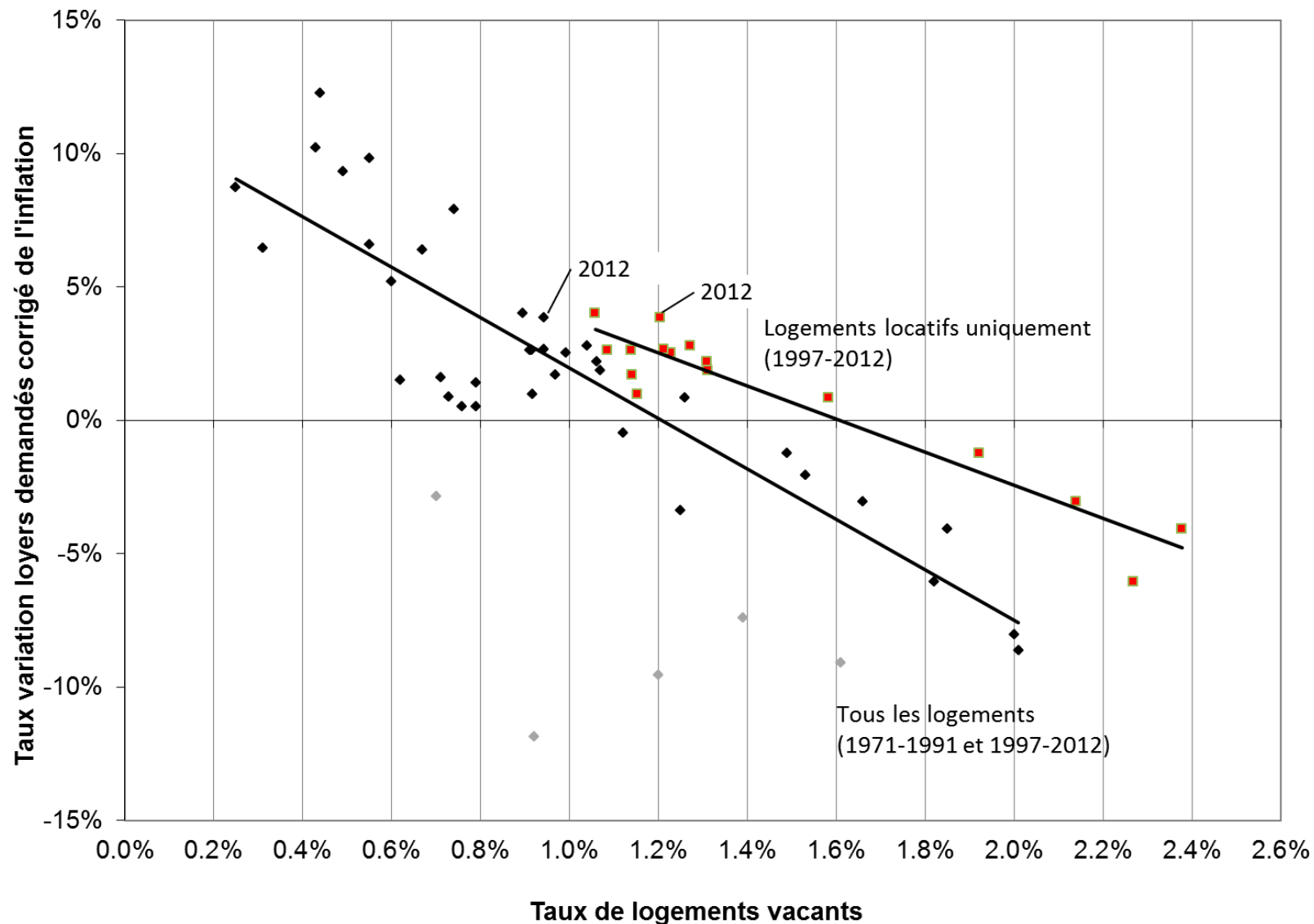
Die Fragmentierung der Bevölkerung hat ein Maximum erreicht (?)

Rapport de la population au nombre de logements



Um die Haushaltgrösse von 1.93 auf 1.83 zu verringern: +230'000 Wohn. ! 4

Zu wenig leerstehende Wohnungen, besonders im Mietsegment



Wir sind an eine Fülle von Auswahlmöglichkeiten gewöhnt



The Economist "The tyranny of choice", 16.12.2010

Fazit

- Es werden knapp genug Wohnungen für das Bevölkerungswachstum gebaut
- Es bleibt nichts für Komfortgewinne
- Sehr wenig Raum für Mobilität
- Kaum Bestrafung der Irrtümer (schlecht konzipierte Wohnungen, ungünstige Lage, zu teuer)
- Die Wohnungsproduktion genügt für eine Planwirtschaft aber nicht für eine Marktwirtschaft

WAS TUN ?

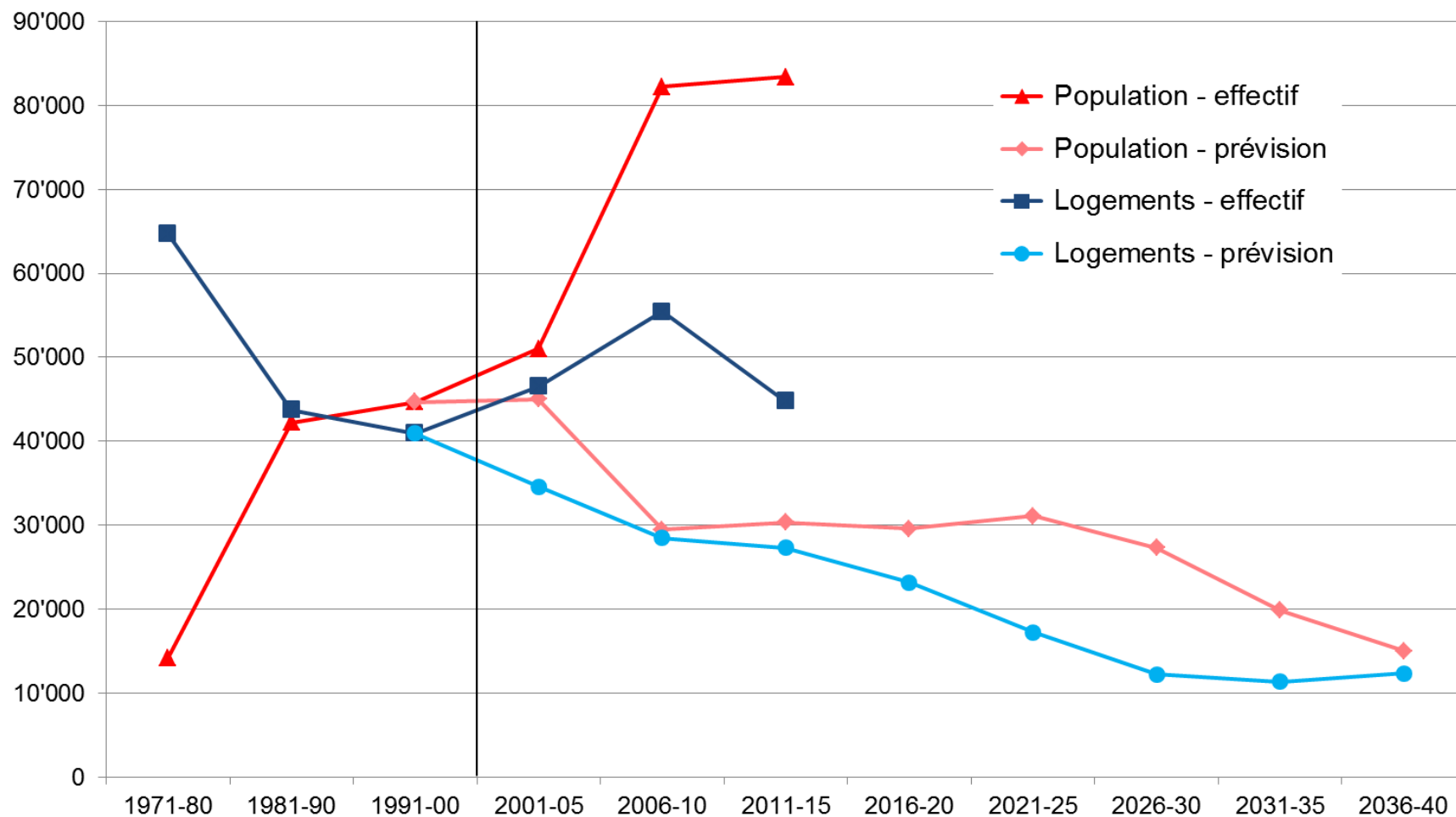
1. Die Einwanderung bremsen ?
2. Den Wohnungsbau beschleunigen ?
3. So gut wie möglich den Bestand nutzen und den Bau optimieren ?
4. Gezielt Haushalten in Not helfen ?

2. Den Wohnungsbau beschleunigen ?

- Konflikt mit mäßigem Bodenverbrauch und Ziel, den ökologischen Fussabdruck der Schweiz zu verringern
- Und wenn sich die demographische Entwicklung umdreht ?
 - Akzelerator: wenn die Wachstumsrate der Bevölkerung von 1% auf 0.5 % sinkt, müssen zwei Mal weniger Wohnungen gebaut werden!
 - Die Grundtendenz ist der demographische Rückgang (nächsten 3 Folien)
 - Nicht dauerhafte Bauten planen (vgl. 1950-60) und sie rascher abschreiben (4. Folie)

Ist es vernünftig, den Wohnungsbau zu beschleunigen ?

Variation annuelle moyenne de la population et du nombre de logements

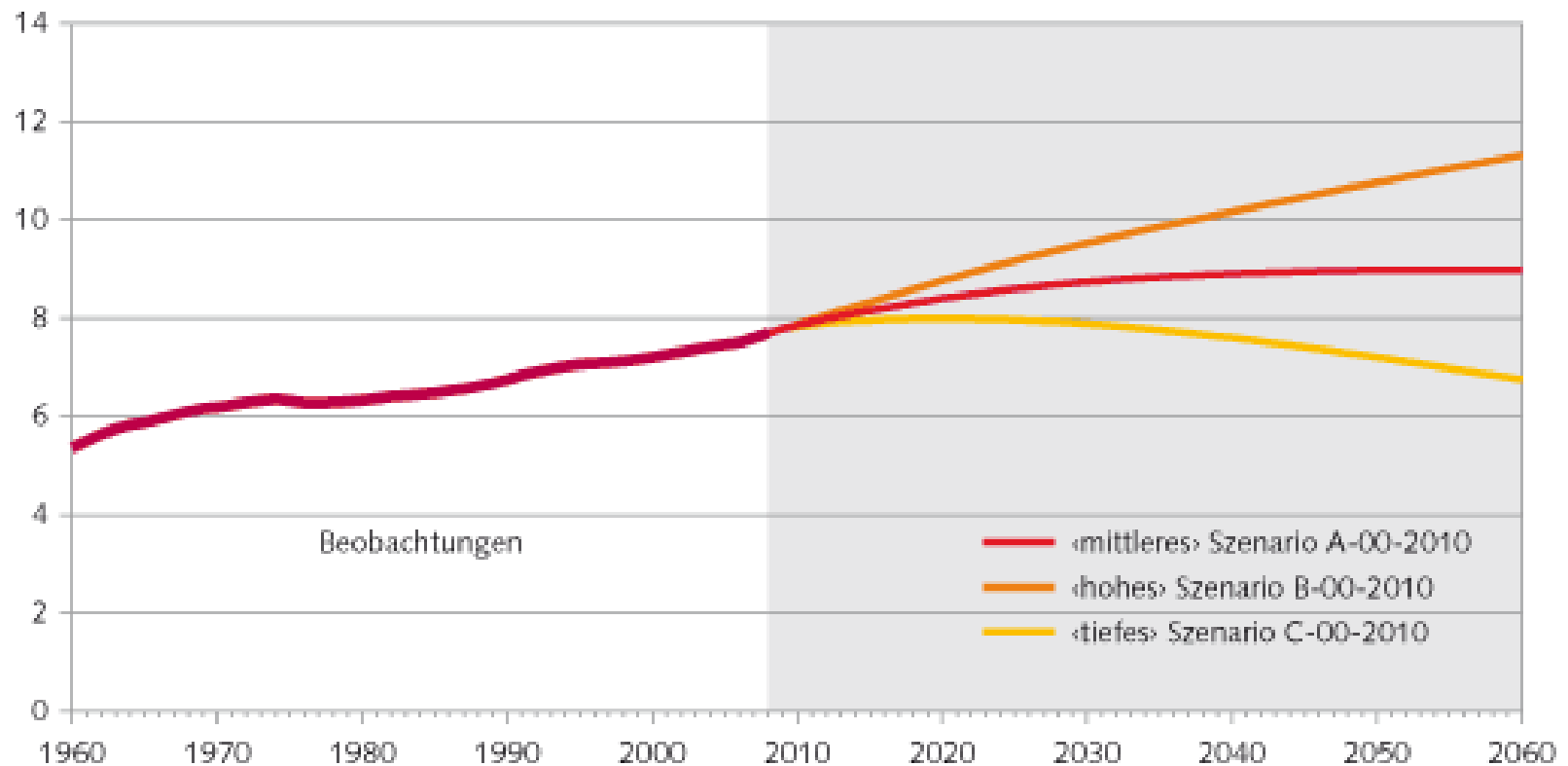


Calculé à partir de Hornung (2004, tab. 18, **scénario "High"**), données OFS pour population et stock de logement effectifs, 2011-12 sous "2011-15"
Hornung, Daniel, Wohnungsmarkt-Szenarien bis 2040, Forschungsbericht z.H. ARE u. BWO, 25. Okt. 2004

Szenarien BfS 2010

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung

Nach den 3 Grundszenarien am Jahresende, in Millionen

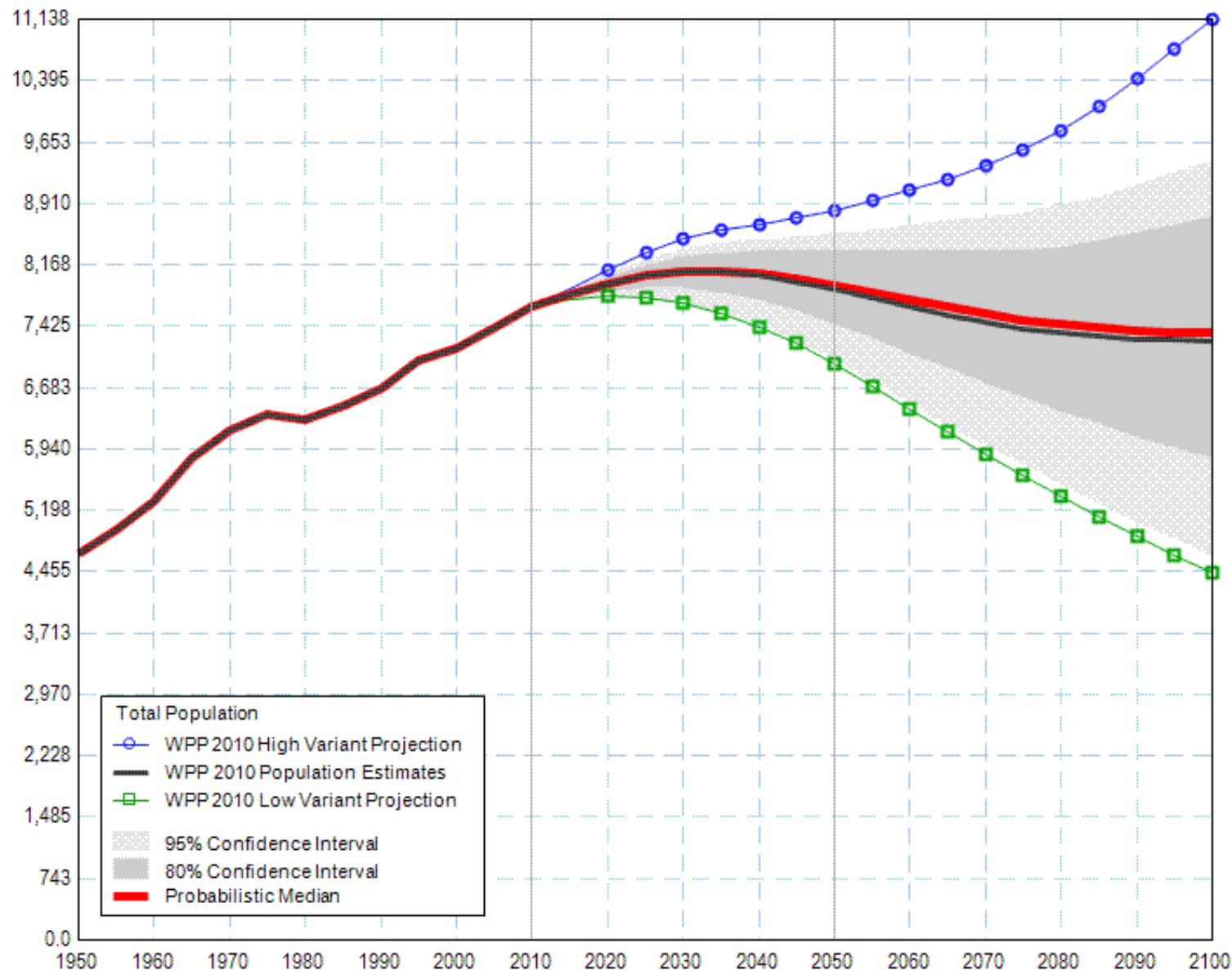


Quelle: SCENARIO

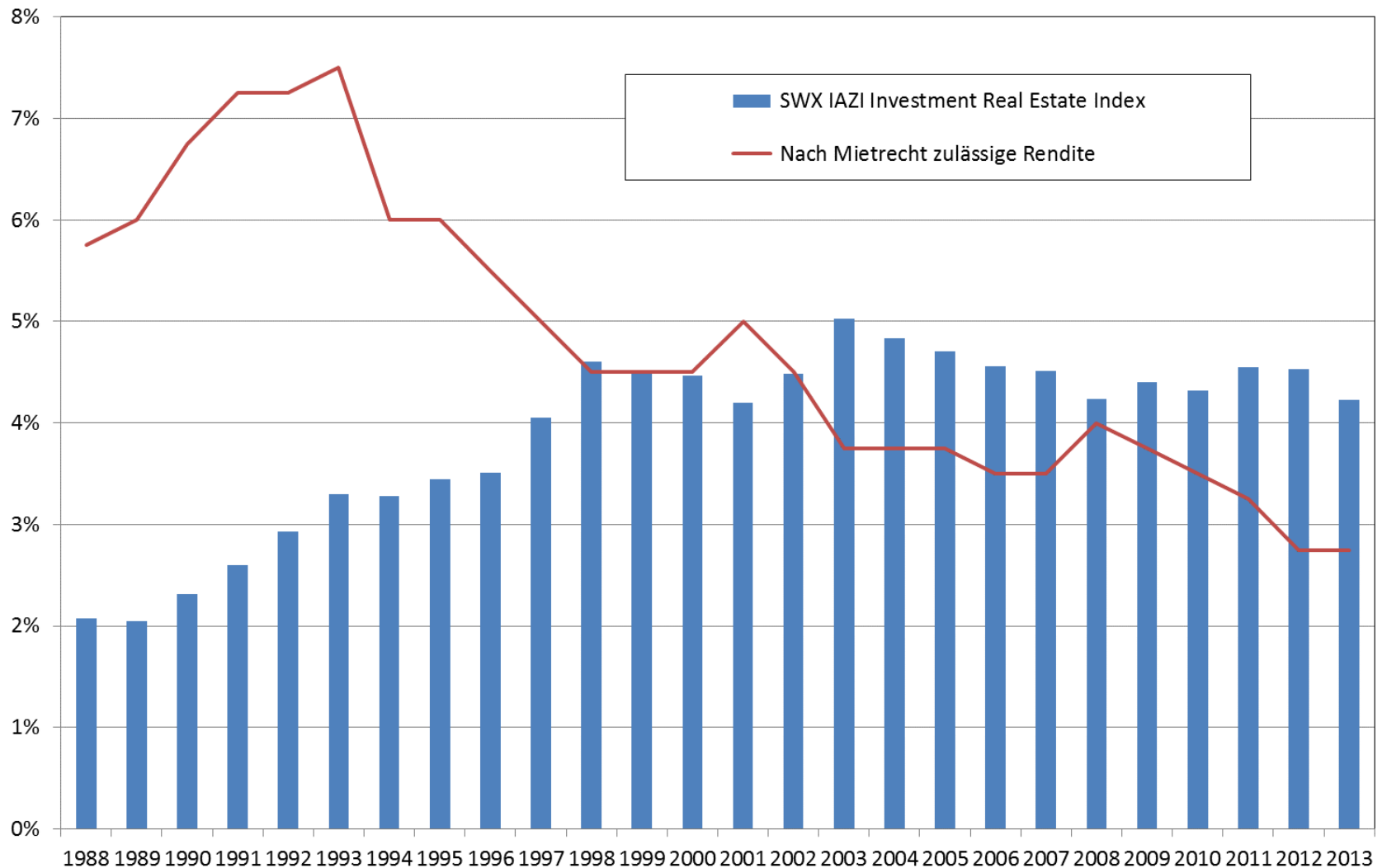
© BFS

Prognosen der UNO

Switzerland



Vielleicht sind die Eigentümer schon dabei, ihre Gebäude abzuschreiben...



Tatsächliche direkte Rendite nach SWX IAZI Index und nach Mietrecht zulässige Rendite

2. Den Wohnungsbau beschleunigen ?

- Man sollte den Wasserbauingenieuransatz meiden:
 - Mehr Wohnungen zu bauen, um den Mangel zu verringern, das ist wie Strassen bauen oder verbreitern, um die Staus zu eliminieren
 - Es braucht einen vielfältigen Ansatz, der auf Angebot und Nachfrage wirkt
 - Die Alternativen fördern, zum Beispiel kleinere Wohnungen mit grosszügigen Gemeinschafts- und Aussenräumen

3. Bestand und Neubau optimal nutzen (1)

- Die Rolle der Privatwirtschaft
 - Zentrale Rolle in einer Marktwirtschaft
 - Private Bauherren können sich nur schwer abstimmen (und dürfen es nicht immer!)
 - Risiko der Konzentration auf das gehobene Segment
 - In jedem Fall, ihr Umfeld ist schon stark reglementiert

3. Bestand und Neubau optimal nutzen (2)

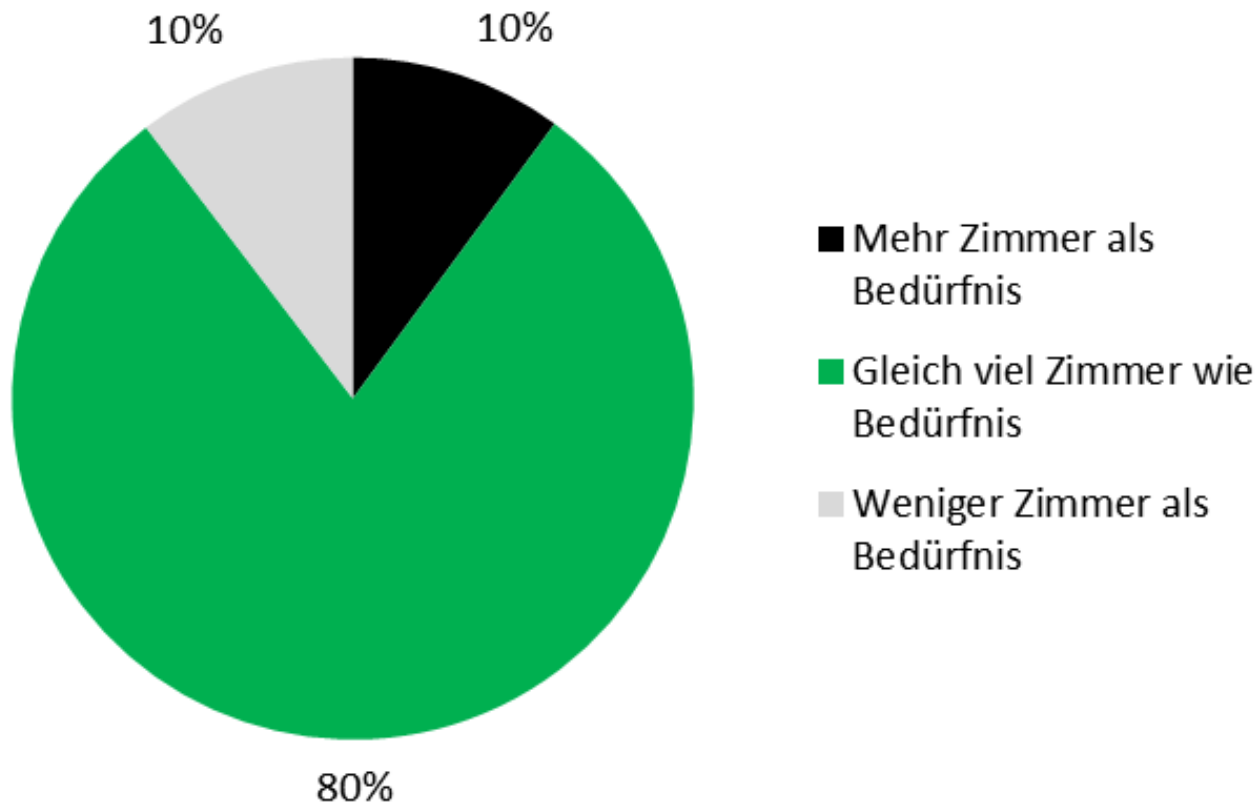
- Eine gewisse öffentliche Koordination
 - Wohl kaum zentrale Verwaltung von Bestand und Neubau, Baubewilligungen nach Bedarf, Wohnungstypenvorlagen für Bauzonen, Wohnungsallokation nach Bedarf, Mietkontrolle (schwierig sogar im subventionierten Segment) ...
 - Das Wachstum auf die ganze Schweiz verteilen (ohne Zersiedlung und mit genug Mobilitätsinfrastruktur)
 - Den "Überlauf" auf die Grenzgebiete meistern

3. Bestand und Neubau optimal nutzen (3)

- Neubau, Umbau und Nutzung des Bestandes (beg-)leiten
 - Den bedarfsgerechten Neubau erleichtern/fördern
 - Eher Wohnungen als EFH
 - Eher Miet- als Eigentumsobjekte
 - Die Mobilität der Haushalte erleichtern/fördern (besonders bei Wohnungen, die nicht mehr den Normen oder Wünschen ihrer Bewohner entsprechen)

Vergleich tatsächliche und bedarfsgerechte Zimmerzahl

Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung zu klein, zu gross oder gerade bedarfsgerecht finden



3. Bestand und Neubau optimal nutzen (4)

- Die Rolle der gemeinnützigen Bauträger (Genossenschaften u. Stiftungen)
 - Richten sich nach den Bedürfnissen und der Kostendeckung
 - Decken nicht alle Bedürfnisse ab
 - Verlieren oft auf kompetitiven Bodenmärkten
 - Vermehrt öffentlich-rechtliche Stiftungen einsetzen?

4. Gezielt Haushalten in Not helfen

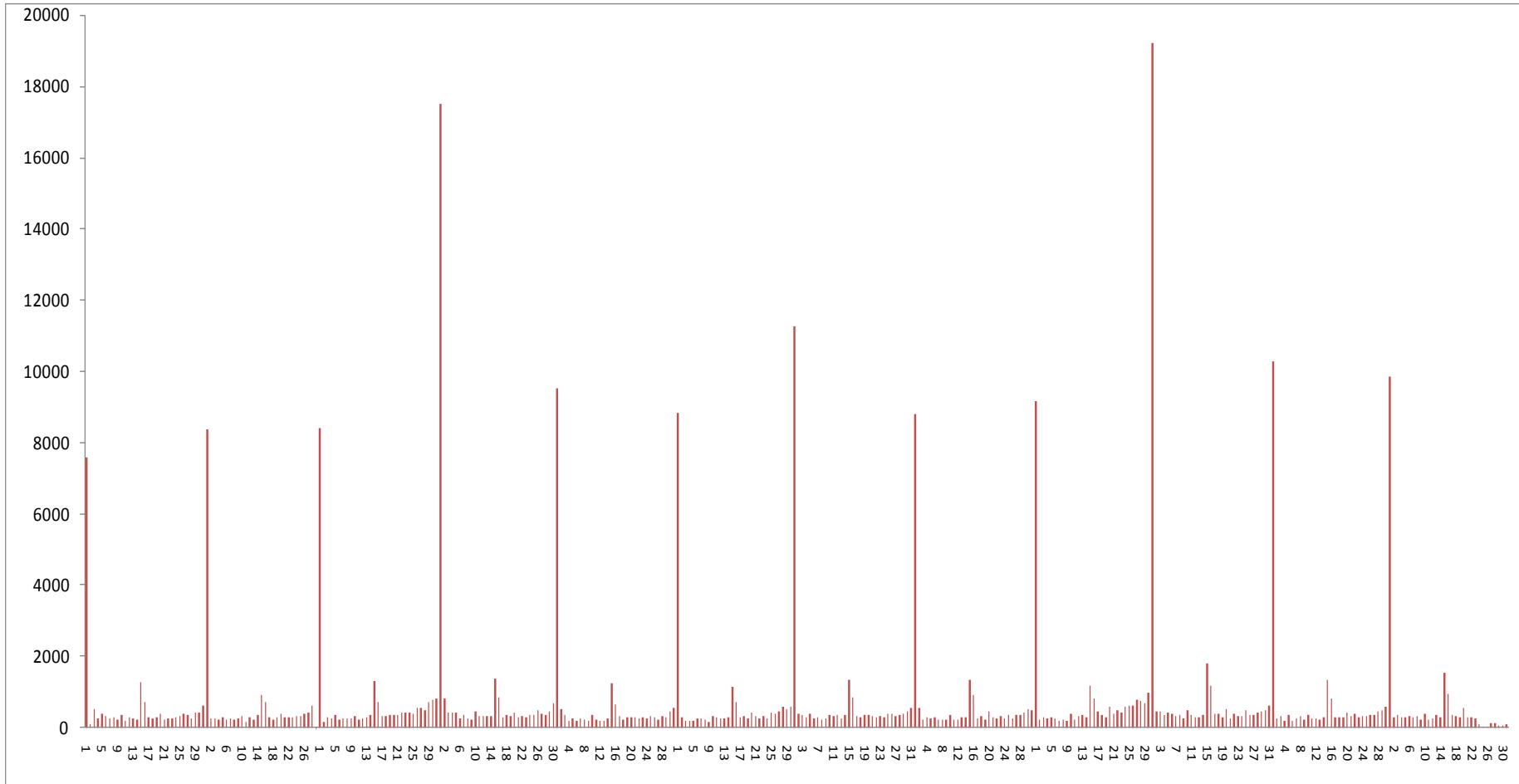
- Es wird immer Menschen geben, die nur sehr schwer aus eigener Kraft annehmbare Wohnbedingungen finden
- Wie soll ihnen geholfen werden ?
 - Objekt- oder Subjekthilfe ?
 - Öffentliche Bauten (Stiftungen) ?
 - Gezielter Mieterschutz ?

NB: Eine tiefe Leerstandquote verhindert nicht Mobilität

Stadt Zürich (390'000 Bewoh.), 2011:

- 120 leerstehende Wohnungen (1. Juni), 0.06% des Bestandes
- 42'555 Personen sind in die Stadt gezogen
- 40'885 haben die Wohnung innerhalb der Stadt gewechselt
- 2'307 Wohnungen dem Bestand hinzugefügt
- 39'441 Personen haben die Stadt verlassen oder sind gestorben
- Insgesamt hat 21% der Stadtbevölkerung am Ende des Jahres in einer anderen Wohnung gewohnt als am Anfang des Jahres!

Alle ziehen an den selben Tagen um!



Tägliche Anzahl Adressenwechsel in der Stadt Zürich, 2001-2007
Daten von Herrn Beat Mischler, Statistik Stadt Zürich, übermittelt

Ich danke für die Aufmerksamkeit

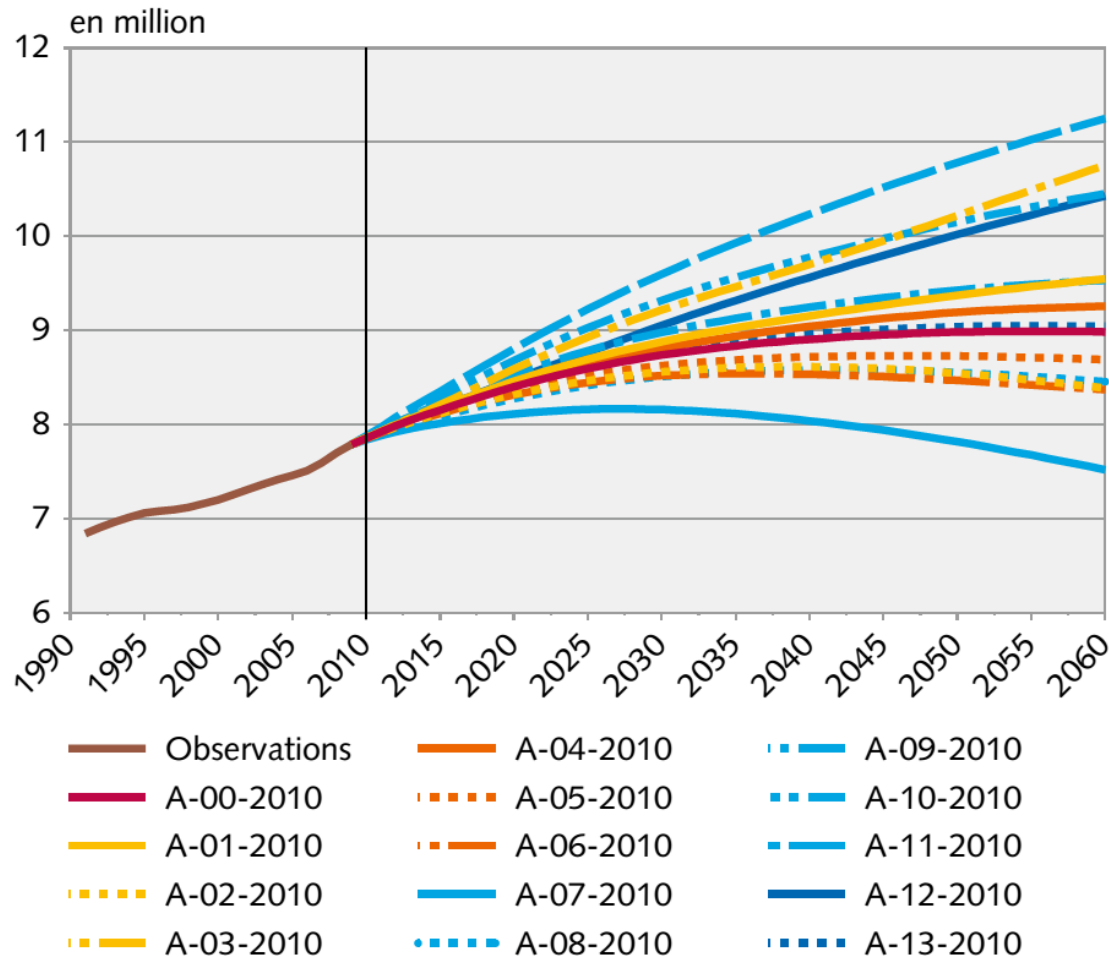


HOFgesang, Regina-Kägi-Hof, Zürich

Alle BfS 2010 Szenarien

Evolution de la population résidente permanente selon les variantes

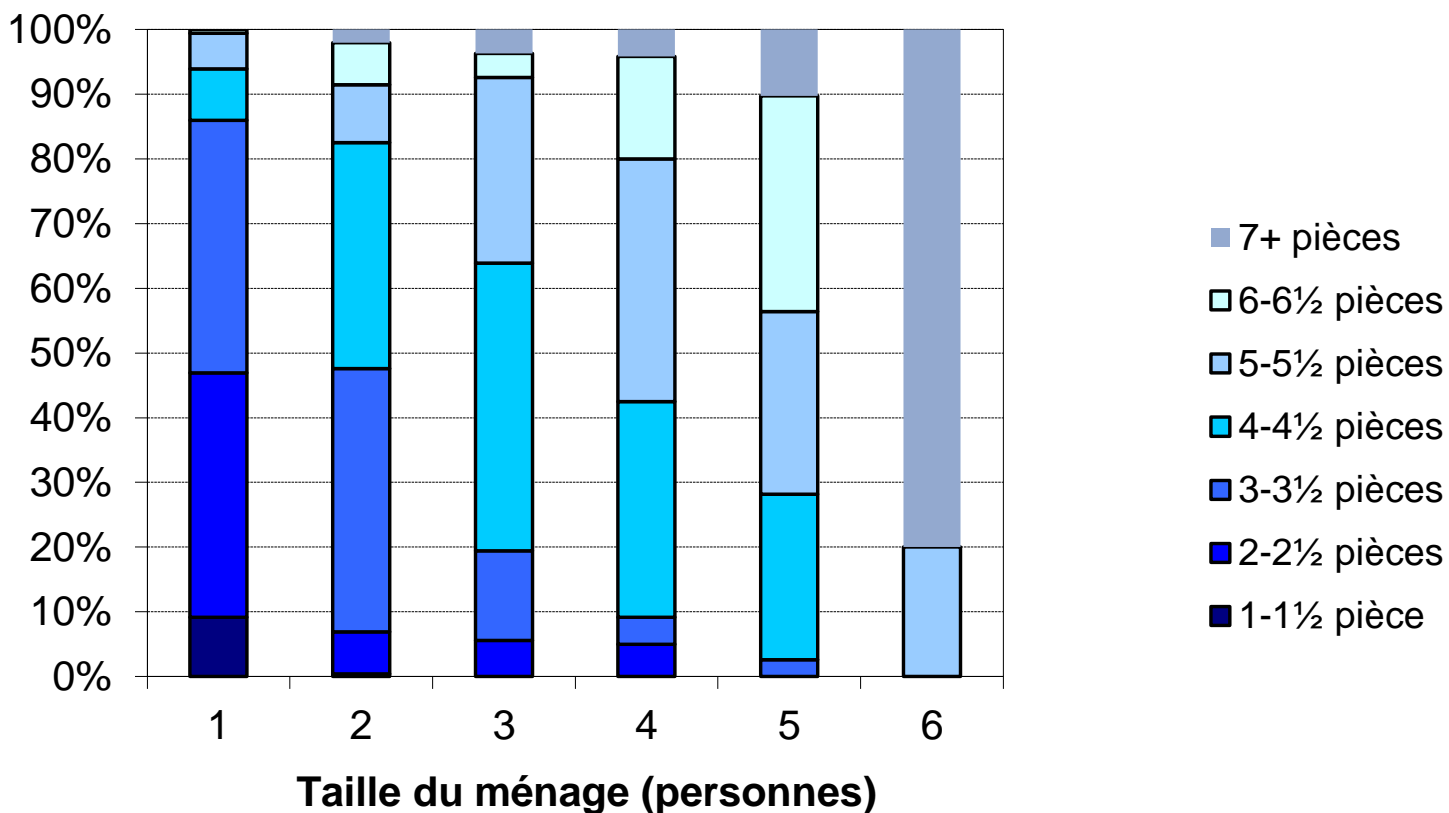
G 35



Taille de logement jugée conforme aux besoins

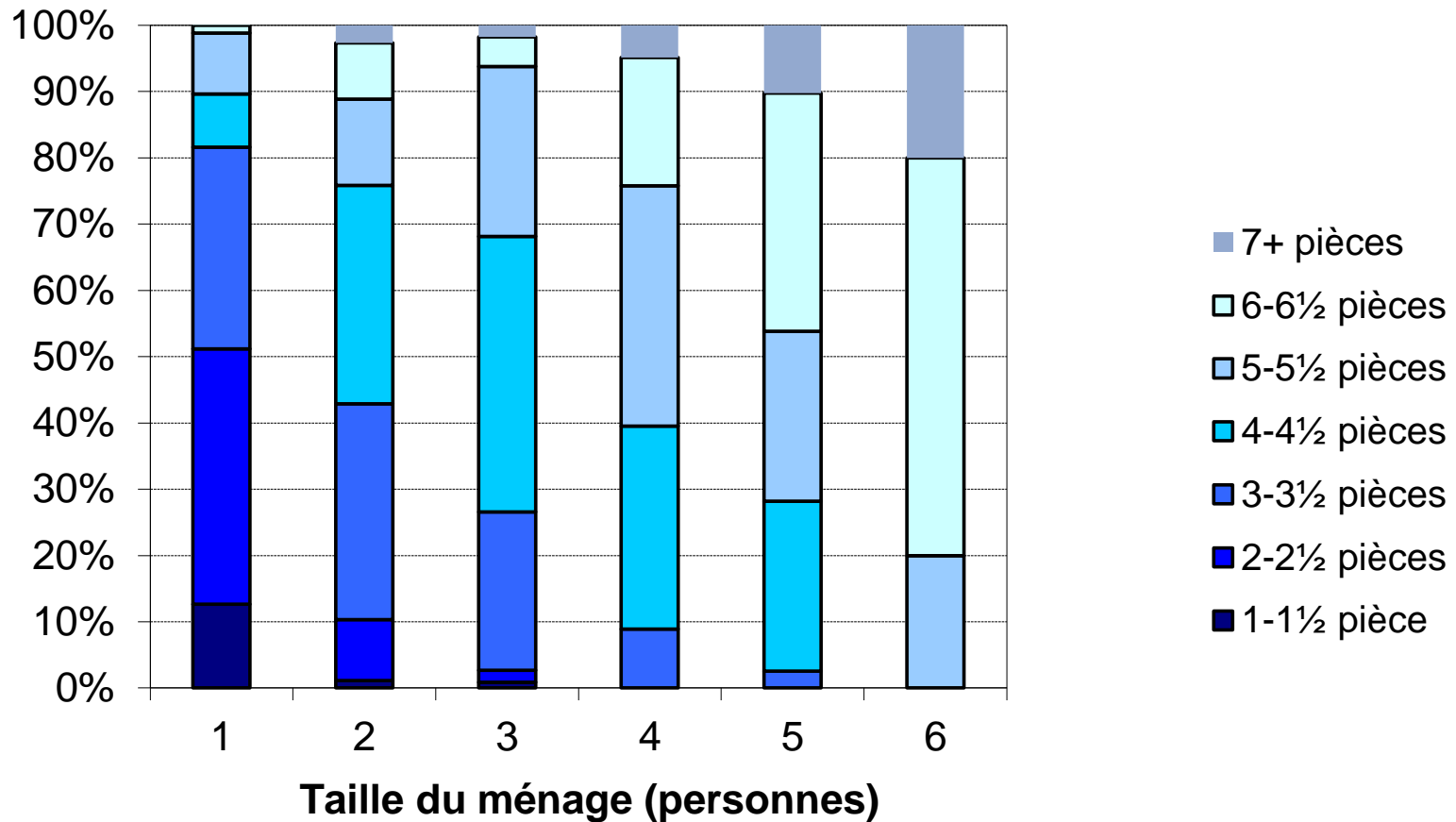
Taille du logement selon besoins (Univox 2009)

Enquête
Univox oct.
2009:
échantillon
structuré de
718
personnes:
«Quelle taille
de logement
correspondrait
le mieux à vos
besoins
actuels?»



Ce n'est pas qu'un rêve!

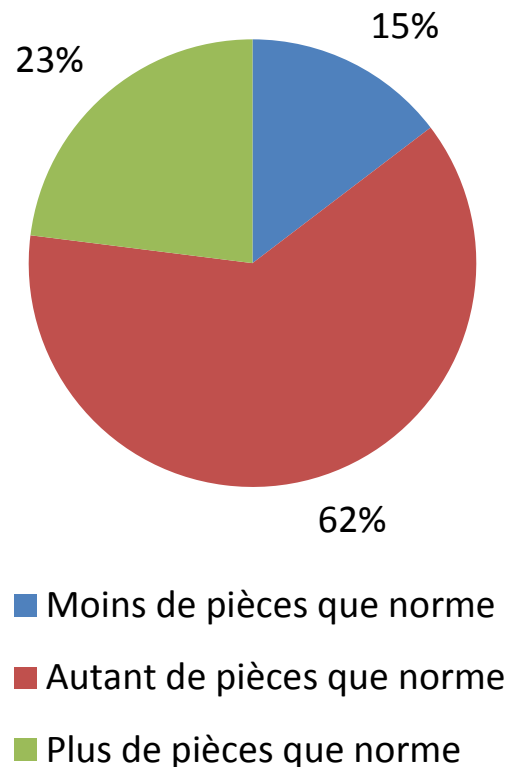
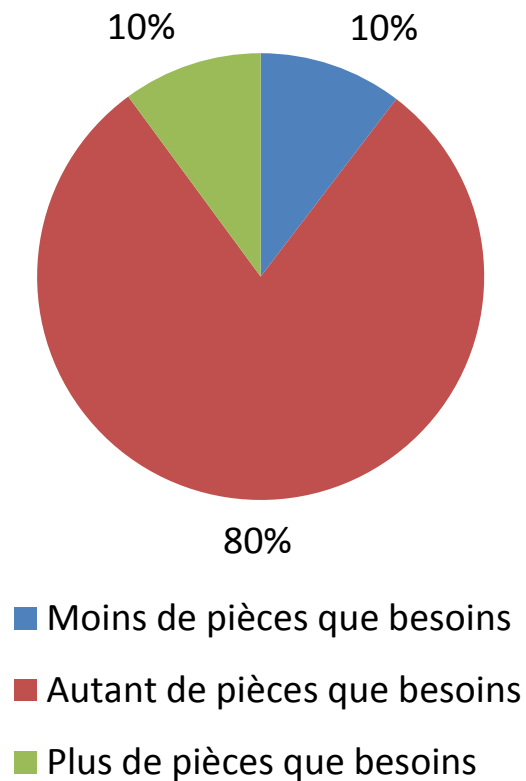
Taille du logement occupé (Univox 2009)



Norme déduite des besoins majoritaires

Taille du ménage	Taille du logement
1 personne	2 à 3½ pièces
2 personnes	3 à 4½ pièces
3 personnes	4 à 4½ pièces
4 personnes	4 à 5½ pièces
5 personnes	5 à 6½ pièces
6 personnes	7 à 7½ pièces

Couverture des besoins auto-déclarés et de la norme



Univox 2009